

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第357號

原告 吳美玲
訴訟代理人 劉喜律師
複代理人 黃邦哲律師
楊偉奇律師
被告 張慧莉
官田建設有限公司

兼上一人

法定代理人 張惠君
被告 張楊青
張永和
張景昱
陳喬智

上七人共同

訴訟代理人 廖健智律師
複代理人 宋羿萱律師
被告 黃亭雁
訴訟代理人 林思瑜律師

上列當事人間請求解除契約返還價金事件，本院於民國115年5月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告於民國112年10月28日，經由被告黃亭雁、陳喬智（下稱黃亭雁等2人）之居間仲介，與被告張慧莉、官田建設有限公司（下稱官田公司）、張惠君、張楊青、張永和、張景昱（下稱張慧莉等6人）簽訂不動產買賣契約書

（下稱系爭買賣契約），以總價新臺幣（下同）4850萬元，向張慧莉等6人購買坐落臺中市○○區○○段00000○000000地號土地（下以地號稱之，合稱系爭土地）及其上門牌號碼臺中市○○區○○○○路000號建物（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭不動產），原告已付清價金，並於112年11月24日辦畢系爭不動產所有權移轉登記。

（二）詎原告於交屋後之113年3月間，始發現所購買系爭土地之面積40坪中，僅25坪為系爭房屋所坐落，可由原告單獨使用，至於廚房下方則無單獨可使用之土地，與黃亭雁等2人於仲介前所稱35坪可由原告單獨使用，僅有5坪為公共設施，已相差短少10坪之多。又系爭房屋之1樓客廳、餐廳、廚房及防火巷、2樓浴室、3樓與4樓陽台、浴室、頂樓，均有違法外推或增建，原告並於113年7月25日陸續發現1樓廚房天花板、2樓浴室天花板及陽台有滲漏水情形，位置多為違建加蓋接縫處。系爭不動產既有上開無法補正之瑕疵，張慧莉等6人於訂約時卻未於系爭買賣契約後附之不動產委託銷售標的現況說明（下稱現況說明書）據實告知，致原告契約目的無法達成，原告自得主張解除契約返還價金或減少價金。另黃亭雁等2人為獲得仲介費，隱匿系爭不動產資訊，誤導原告出價購買，未盡告知義務，應就原告所受損害負賠償責任。爰依民法第226條第1項、第2項、第227條第1項、第256條、第259條、第354條第1項、第357條、第359條、不動產經紀業管理條例第21條第2項、第3項及第26條第2項規定，先位主張以本件起訴狀繕本送達為解除系爭買賣契約之意思表示，並請求張慧莉等6人返還全部價金4850萬元、黃亭雁等2人返還仲介費197萬元；如認原告先位主張無理由，則依民法第354條第1項前段、第359條第1項、不動產經紀業管理條例第21條第2項、第3項及第26條第2項規定，請求張慧莉等6人給付減少相當於總價款25%之價金即962萬5,000元，暨請求黃亭雁等2人依相同比例返還仲介費24萬2,500元及假借名目騙

01 取之100萬元，共計124萬5,000元等語。

02 (三) 並聲明：⊖先位之訴部分：1.張慧莉等6人應共同給付原
03 告4850萬元，及自起訴狀繕本送達被告（以最後一位被告
04 收受之日為準）翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
05 計算之利息；2.黃亭雁等2人應給付原告197萬元，及自起
06 訴狀繕本送達被告（以最後一位被告收受之日為準）翌日
07 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；3.原告
08 願分別供擔保，請准宣告假執行。⊖備位之訴部分：1.張
09 慧莉等6人應共同給付原告962萬5,000元，及自起訴狀繕
10 本送達被告（以最後一位被告收受之日為準）翌日起至清
11 償日止，按週年利率百分之5計算之利息；2.黃亭雁等2人
12 應共同給付原告124萬2,500元，及自起訴狀繕本送達被告
13 （以最後一位被告收受之日為準）翌日起至清償日止，按
14 週年利率百分之5計算之利息；3.原告願分別供擔保，請
15 准宣告假執行。

16 二、被告抗辯：

17 (一) 張慧莉等6人及陳喬智則以：關於原告所指系爭土地有15
18 坪為系爭房屋所屬「碧根履願別墅社區」（下稱系爭社區）
19 約定專用部分，此規範於系爭社區規約第22條第9項已有
20 約定，陳喬智雖於現況說明書第27項「規約內容是否有記
21 載約定專用或約定共用之部分？」勾選「否」，惟另於第2
22 6項「是否有住戶規約、各項設施使用手冊？」註記「請至
23 管理中心查詢」，並由原告委任之仲介黃亭雁於簽約前，
24 將上開規約內容向原告說明，原告自難推諉不知。又原告
25 所指增建瑕疵部分，業經張慧莉等6人所委託之仲介陳喬
26 智於締約前，偕同原告至系爭房屋現場觀看，且於現況說
27 明書項第12項主動勾選增建之範圍，並提供增建圖說作為
28 系爭買賣契約之附件供原告知悉，未有任何隱匿或欺瞞之
29 情事，原告指摘張慧莉等6人及陳喬智於締約前未據實說
30 明系爭房屋增建之範圍，為臨訟杜撰之詞，無物之瑕疵擔
31 保請求權可得行使。再張慧莉等6人否認系爭房屋於交付

時有任何漏水瑕疵，本件為現況交屋，原告於締約前曾多次現場檢視系爭房屋之屋況，如有所稱之漏水狀況存在，該顯而易見之瑕疵當已由原告委託之仲介黃亭雁記載於系爭買賣契約之其他事項約定內，而非付之闕如，可見漏水係於危險移轉後所發生，張慧莉等6人自不負瑕疵擔保責任。再陳喬智係受張慧莉等6人委任，與原告並無居間契約關係，自無返還仲介服務費予原告之義務。是原告主張解除契約、減少價金及返還價金、仲介費，均不可採等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准免於假執行。

(二) 黃亭雁則以：不動產經紀業管理條例第23條所定不動產說明書之解說行為規定，係以「賣方委託之經紀人員」為規範對象，非「買方之經紀人員」，系爭不動產之現況說明書既係由官田公司委託之仲介陳喬智負責製作提供，黃亭雁自無該條例第23條所定「以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說」之義務可言，縱現況說明書第27項「規約內容是否有記載約定專用或約定共用之部分？」誤勾選「否」，亦無從據此逕認黃亭雁有刻意隱匿系爭不動產之交易資訊。況黃亭雁於原告112年10月28日簽訂系爭買賣契約前，即已提出系爭社區規約第22條第9項關於「系爭房屋部分坐落於558-20號土地上之面積屬約定專用部分」供原告閱覽，此並經原告簽名確認，且系爭不動產經鑑定後，其合理市價與系爭買賣契約約定之總價相符，足證原告並未受有任何損害。另就原告指摘違建瑕疵部分，已於現況說明書第12項「是否有增建部分？」勾選「是」，及勾選增建部分包含「頂樓、露台、防火巷、陽台」，具體位置並有「各樓層平面圖」附於系爭買賣契約書中，與原告所稱之「廚房增建」並無迥異之處，此為原告締約前所知悉，足見黃亭雁並無未盡告知義務，或刻意配合隱匿、告知不實資訊之情。再系爭買賣契約第7條第1項已約明買賣雙方至遲於112年12月5日點交系爭不動產，而原告自承

於113年7月25日始發現系爭房屋有滲漏水情形，該漏水瑕疵係於系爭房屋交屋即危險移轉後逾7個月後始發生，自非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准免於假執行。

三、得心證之理由：

（一）本件原告主張系爭不動產原為張慧莉等6人所有，原告於112年10月28日，經由黃亭雁等2人之居間仲介，與張慧莉等6人簽訂系爭買賣契約，以總價4850萬元購買系爭不動產，原告已付清價金，並於112年11月24日辦畢系爭不動產所有權移轉登記，於同年12月5日辦理交屋手續等情，業據其提出系爭買賣契約、現況說明書為證（見本院卷一第17頁至第26頁），並有地籍圖謄本、系爭土地之土地登記第二類謄本、買賣雙方簽約交付文件/款項簽收表、第一建經價金信託履約保證申請書在卷可佐（見本院卷一第211頁至第219頁、第423頁、第426頁至第427頁），且為被告所不爭執，是原告此部分主張之真實，堪信為真。

（二）按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第226條、第227條第1項分別定有明文。次按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條第1項、第359條定有明文。復按當事人主張有利於己之事實

者，就其事實有舉證之責任；但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。是民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院103年度台上字第2264號判決、107年度台上字第182號裁定意旨參照）。原告主張系爭不動產於交屋時有系爭瑕疵存在，然為被告所否認，並以上情抗辯，是依前揭說明，自應由主張此積極具體事實之原告負舉證證明之責。

（三）原告主張系爭土地有可單獨使用之面積相差短少10坪之瑕疵，不符債之本旨，依民法第226條第1項、第2項、第227條第1項、第256條、第259條、第354條第1項、第357條、第359條之規定，先位請求解除契約返還價金及備位請求減少價金部分，均為無理由

1. 被告出售予原告之系爭土地總面積及權利範圍，業於系爭買賣契約第1條記載明確，有系爭買賣契約附卷可憑（見本院卷一第17頁），與原告實際登記取得系爭土地之總面積及權利範圍相符一致，有系爭土地之土地登記第二類謄本為憑（見本院卷一第213頁至第219頁），並經證人即代書涂慕潔於言詞辯論期日到庭證稱：兩造簽立系爭買賣契約時，伊會宣讀段別，並說明558-1地號土地即82.69平方公尺部分，是建物坐落基地的本身（用語為「肉地」），至於558-20地號土地是共有土地（用語為「路地」），代表是社區共用的道路等語（見本院卷一第276頁至第279頁）甚明，足見系爭不動產買賣於客觀上並無土地產權面積短少之情形。至原告主張黃亭雁等2人於仲介前稱系爭土地有35坪可由原告單獨使用，僅有5坪為公共設施，交屋後系爭土地實際可單獨使用之面積僅25坪，有相差短少10坪之瑕疵，然為被告所否認，而原告始終未能提出相關證據以實其說，是此部分主張難認可採。至原告另主張不

01 知「坪」與「平方公尺」如何換算等語，然「1平方公尺
02 等於0.3025坪」或「1坪約等於3.3058平方公尺」之換算
03 公式為社會周知之常識，且為網路上輕易可查得之資訊，
04 原告為具備完全行為能力之成年人，於購買總價高達4850
05 萬元之高價額不動產，對於攸關自身權益至鉅之標的物面
06 積，客觀上斷無不加核對、計算或詢問之理，是原告執此
07 社會經驗上難以置信之理由，辯稱其因單位換算問題而受
08 誤導，亦不足採信。

- 09 2. 原告另主張系爭買賣契約之附件即現況說明書第27項「規
10 約內是否有記載約定專用或約定共用之部分？」欄位，係
11 勾選「否」，被告未據實告知，致原告契約目的無法達成
12 等語，並提出現況說明書為證（見本院卷一第26頁），然
13 為被告所否認。經查，系爭社區規約第22條第9項約定：
14 「本社區全體區分所有權人同意本社區A2、A3二戶壹樓以
15 上部分興建於私設通路永富段558-20地號上（如下圖斜線
16 標示二處），分別約定專用部分，且A2、A3住戶也同意該
17 處地下壹樓永久提供為本社區通路住戶進出使用，並不得
18 任意變更使用及堆放物品阻礙通行」等語（見本院卷一第
19 115頁），而系爭房屋為上開規約所指A3住戶乙節，為兩
20 造所不爭執（見本院卷第161頁、第175頁、第186頁），
21 是依系爭社區規約第22條第9項約定，系爭社區全體區分
22 所有權人已同意部分共有土地約定專用予A3住戶即原告使
23 用乙節，堪可認定。又黃亭雁有將上開明載「約定專用」
24 之系爭社區規約內容提供予原告閱覽，並經原告親自簽名
25 確認，業經證人即代書涂慕潔於言詞辯論期日到庭證稱：
26 當天簽約時間非常長，因為買方比較仔細，都在講很多細
27 節，伊印象中被告有拿住戶規約給原告簽，當天簽了很多
28 文件，都是當天親簽的等語（見本院卷一第277頁至第279
29 頁）甚明，且有系爭社區規約在卷可憑（見本院卷一第11
30 5頁至第117頁），則現況說明書第27項雖勾選「否」，然
31 對照第26項註記「請至管理中心查詢」等語，及原告已於

締約前親自審閱，並簽名確認系爭社區規約內容，堪認原告於契約成立時，主觀上應已明確知悉系爭不動產存有約定專用之情形無訛。

3. 再者，系爭不動產經本院囑託社團法人臺中市建築師公會就「系爭房屋如單純以合法坪數計算，於112年10月28日為準（即本件買賣之日），其合理市價為若干元」之事項進行鑑定，鑑定結果認：系爭房屋本身既於112年10月28日的實價登錄有登錄總價4850萬，則總價4850萬即是其合理市價，儘管系爭房屋每坪單價為45.6萬，與比較標的a、b、c的每坪單價分別為41.8萬、41.9萬、40.0萬略為較高；惟系爭房屋經與原告確認，當初購買時是該社區最後一戶，其係屬供銷售展示之實品屋，其餘3戶則非實品屋，銷售時之室內裝潢條件具有差異，此即是「標準化補正因素」有所不同，其單價之差異即繫屬於此，而使系爭房屋每坪單價較其餘3戶比較標的為高等語，有社團法人臺中市建築師公會114年8月20日中市建師鑑字第11409000349號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）可佐（見系爭鑑定報告書第7頁至第8頁）。考量系爭鑑定報告書係以a戶（即龍富十八路157號）、b戶（即龍富十八路161號，亦為爭社區規約所指A2住戶）、c戶（即龍富十八路163號）作為比較標的，因上開比較標的與系爭房屋為同一區域近鄰地區，皆屬系爭社區透天住宅，僅持分土地坪數及總建坪略有差異，其餘影響不動產價格之一般因素、區域因素、個別因素、期日修正因素、情況補正因素等皆無需調整，僅有每坪單價之「標準化補正因素」須予進一步評價，其交易價格極具參考價值，為高精準度值得信賴之數據等作為依據，且評估過程均已詳載於系爭鑑定報告書內，其鑑定並無何違反技術法規或與經驗法則相違背之情事，堪認系爭鑑定報告書就系爭房屋所為合理市價之鑑定可資憑採；參以上開作為比較標的之b戶，為系爭社區規約所指A2住戶乙節，有系爭社區平面位置圖可證（見本院

卷二第109頁），與系爭房屋同屬透過系爭社區規約約定專用之住戶，比較標的b戶之總價（4386萬元）、單價（41.9萬/坪）雖略低於系爭房屋之總價（4850萬元）、單價（45.6萬/坪），然系爭房屋既屬系爭社區交易之最後一戶，且含室內裝潢設計，該些微差價實屬合理之差價，是兩造就系爭不動產之交易價格屬合理市價，應屬可採。原告空言主張聲請再次鑑定系爭房屋之合理價格，顯無必要。

4. 基上，兩造交易之系爭不動產既未存有原告主張土地產權面積短少之瑕疵，其合理市價亦與系爭買賣契約約定之總價4850萬元相符，原告既已取得與產權一致之土地持分與建物，且購入價格符合市價，客觀上未受有任何損害，亦無未依債之本旨給付之情形，是原告依民法第226條第1項、第2項、第227條第1項、第256條、第259條、第354條第1項、第357條、第359條之規定，先位請求解除契約返還價金及備位請求減少價金部分，即屬無據。

（四）原告主張系爭房屋有違法外推或增建之瑕疵，不符債之本旨，依民法第226條第1項、第2項、第227條第1項、第256條、第259條、第354條第1項、第357條、第359條之規定，先位請求解除契約返還價金及備位請求減少價金部分，均為無理由

1. 按買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責；買受人因重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限，民法第355條定有明文。
2. 兩造簽訂之系爭買賣契約第4條就「增建或占用部分」，勾選「有增建部分」，並註明「其他，如附件」，有系爭買賣契約在卷可稽（見本院卷一第17頁）；而卷附A3戶各樓層平面圖紅色框線所示部分（見本院卷一第483頁至第491頁），即係上開條文所指增建部分之附件乙節，為原告

所不爭執（見本院卷二第159頁）；又系爭買賣契約所附之現況說明書第12項於「是否有違建、改建、禁建或增建之情事」欄位，亦已明確勾選「是」，並詳細複選包含「頂樓、露台、防火巷、陽台」等範圍，並於系爭買賣契約書後附有各樓層平面圖、增建圖說供原告核對，顯見原告於簽約前即明確知悉系爭房屋有增建及其範圍之事實，並於閱覽後親自簽名同意，則原告於購買前，已由黃亭雁等2人偕同多次至現場實地勘查屋況，其於知悉有增建現況下，仍同意出價購買，堪認已符債之本旨，且依前揭民法第355條第1項規定，張慧莉等6人亦不負物之瑕疵擔保責任。

3. 再者，系爭不動產經本院囑託社團法人臺中市建築師公會就「系爭房屋如以合法坪數加上違建增建總坪數，評估及衡量有部分房屋遭拆除危險等因素在內，於112年10月28日時為準，其合理市價為若干元」之事項進行鑑定，鑑定結果認：爭爭房屋於112年10月28日交易時，其房屋之各層增建皆已由官田公司完成，且1、2樓室內裝潢亦已裝修完成。被告以4850萬將整幢合法建物加上增建違建部分及裝潢出售時，即自知何層何處為增建且無法提出合法產權文件而作說明係增建，違建增建可能遭拆除的危險因素評估即已存在，也衡量違建增建既無產權又可能遭拆除的風險，而此部分達31.02坪被告也有成本考量，但售價獲利勢必要減價而無法與合法且有產權建物等量齊觀，則於實價登錄中，系爭房屋於112年10月28日交易金額為4850萬元即是其合理市價。再以同屬系爭社區內毗鄰之門牌157號、161號、166號等3戶，皆同樣面臨龍富18路，且增建方式及增建大約面積大致與系爭房屋如出一轍毫無二致，皆有相同增建行為模式，且在112年6月至同年7月陸續有交易行為並登錄於實價登錄網站，即為不動產、財貨對需求者或供給者的貨幣所值之間的交換關係，此為鑑定人評估及衡量系爭房屋如以合法坪數加上違建增建總坪數，有

01 部分房屋遭拆除危險等因素在內，於112年10月28日時為
02 準，予以評價後其合理市價為4850萬元等語（見系爭鑑定
03 報告書第10頁）。

- 04 4. 基上，系爭房屋之增建範圍於兩造締約時即在現況說明書
05 及附件之A3戶各樓層平面圖紅色框線所明載，且其「遭折
06 除之危險風險」與「實品屋裝潢之增值價值」，均已由專
07 業之建築師公會鑑定人全面評估後，反映於合理市價中。
08 鑑定結果既認本件交易總價4,850萬元即為系爭房屋在該
09 現狀下之合理市價，足見原告於客觀上並未受有任何損
10 害，張慧莉等6人亦無未依債之本旨給付之情形，是原告
11 依民法第226條第1項、第2項、第227條第1項、第256條、
12 第259條、第354條第1項、第357條、第359條之規定，先
13 位請求解除契約返還價金及備位請求減少價金部分，核屬
14 無據。

15 （五）原告主張系爭房屋有漏水瑕疵，依民法第226條第1項、第
16 2項、第227條第1項、第256條、第259條、第354條第1
17 項、第357條、第359條之規定，先位請求解除契約返還價
18 金及備位請求減少價金部分，均為無理由

- 19 1. 按物之出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責任，以該
20 瑕疵於「危險移轉時」存在者為限，此觀民法第354條規
21 定自明。倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即非出賣人
22 應負物之瑕疵擔保責任範疇（最高法院95年度台上字第95
23 1號判決參照）。

- 24 2. 原告主張系爭房屋於交屋時既已存有漏水瑕疵，並提出11
25 3年7月25日拍攝之漏水照片、錄影光碟為證（見本院卷一
26 第251頁至第261頁），原告所提上開照片雖可見系爭房屋
27 有滲漏水之情形，然系爭不動產於112年12月5日業已辦畢
28 交屋手續，為兩造所不爭執，且有買賣雙方簽約交付文
29 件/款項簽收表在卷可稽（見本院卷一第439頁），距原告
30 拍攝漏水照片、影片之113年7月25日，已逾7個月之久，
31 核與原告於本院言詞辯論期日自陳：是在交屋後7個月才

發現系爭房屋漏水等語（見本院卷一第356頁）相符，已難認系爭房屋於交屋時既已存有漏水瑕疵。況系爭房屋經鑑定結果亦認：系爭房屋上開漏水情形，於鑑定會勘日經熱顯像儀器試驗結果及現況外觀徵兆之損害觀之，系爭房屋確有部分位置漏水之損害，惟依現有建築知識、工程經驗及科學儀器，難以判斷系爭房屋是否於112年10月28日前即已發生存在漏水情形。除非於該日期前、後各施作漏水試驗才能得出變化比較值，才有明確發生於漏水之初始點可供判斷等語（見系爭鑑定報告書第12頁）；參以依卷附之現況說明書第35項，就「現況是否有滲漏水之情形」乙節，亦勾選「否」，並經原告及張慧莉等6人、陳喬智簽名、蓋章確認無誤，有現況說明書在卷可稽（見本院卷一第26頁），是原告所提出之上開照片、光碟，至多僅能證明系爭房屋於「交屋後之逾7個月後」出現滲漏水現象，尚不足證明該漏水瑕疵於交屋時即已存在，或有未依債之本旨給付之情形。此外，原告復未能就此舉證以實其說，是原告依民法第226條第1項、第2項、第227條第1項、第256條、第259條、第354條第1項、第357條、第359條之規定，先位請求解除契約返還價金及備位請求減少價金部分，即屬無據。

（六）原告依不動產經紀業管理條例第21條第2項、第3項、第26條第2項規定，先位請求黃亭雁等2人給付197萬元本息、備位請求黃亭雁等2人給付124萬5,000元本息部分，均為無理由

1. 按經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售；前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱；廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任，不動產經紀業管理條例第21條定有明文；次按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，同條例第26條第2項亦有明文。

01 2. 查本件尚難認系爭房屋有上開應由張慧莉等6人負瑕疵擔
02 保責任或未依債之本旨給付之情形，業如上述；而黃亭雁
03 等2人就系爭不動產之面積、增建範圍、社區規約等重要
04 交易資訊，均已確實告知原告，並交付原告審閱後簽名確
05 認，且親自帶同原告至系爭不動產確認，復已翔實載明於
06 系爭買賣契約、現況說明書中，被告亦已交付符合系爭買
07 賣契約所約定之系爭不動產予原告，而無廣告及銷售內容
08 與事實不符情形，況系爭不動產經鑑定後，其合理市價與
09 系爭買賣契約約定之總價相符，原告並未受有何財產上之
10 損害，難認黃亭雁等2人有何故意或過失致交易當事人受
11 損害之情形，從而，原告依不動產經紀業管理條例第21條
12 第2項、第3項、第26條第2項規定，請求黃亭雁等2人先位
13 給付197萬元本息或備位給付124萬5,000元本息部分，即
14 屬無據。

15 四、綜上所述，原告依民法第226條第1項、第2項、第227條第1
16 項、第256條、第259條、第354條第1項、第357條、第359
17 條、不動產經紀業管理條例第21條第2項、第3項及第26條第
18 2項規定，先位主張解除系爭買賣契約，並請求張慧莉等6人
19 返還買賣價金4,850萬元本息、黃亭雁等2人返還仲介費197
20 萬元本息；及依民法第354條第1項前段、第359條第1項、不
21 動產經紀業管理條例第21條第2項、第3項及第26條第2項規
22 定，備位主張減少價金，請求張慧莉等6人返還962萬5,000
23 元本息、黃亭雁等2人返還124萬5,000元本息，均為無理
24 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失
25 所依附，爰併予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
27 審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 115 年 7 月 13 日

30 民事第一庭 法 官 簡佩琄

31 以上正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須
02 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判
03 費。

04 中 華 民 國 115 年 7 月 13 日
05 書記官 林佩萱